

令和5年度 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等  
に向けたモデル調査 実施結果報告書

令和6年3月8日 広島県三原市都市部都市開発課

目次

- 1 三原市の概要
  - (1)位置
  - (2)交通体系
  - (3)歴史
- 2 対象地区（本町地区）の概要
  - (1)位置
  - (2)本町地区の特徴
  - (3)本町地区における魅力あるまちなみづくり事業について
  - (4)本町地区における広島型ランドバンク事業の取組について
- 3 本業務に至る背景
- 4 業務の目的
- 5 業務の概要
  - (1)現状
  - (2)課題
  - (3)取組内容
  - (4)連携する民間団体
  - (5)取組の特徴
  - (6)取組箇所のイメージ
  - (7)期待する効果
- 6 業務フロー
- 7 業務工程
- 8 業務内容まとめ
- 9 詳細な業務内容
- 10 本業務に関連した取組
- 11 業務の成果
- 12 支出状況
- 13 業務の課題
- 14 分析・提言等

## 1 三原市の概要

### (1) 位置

本市は、平成17年3月に三原市・本郷町・久井町・大和町が合併し、新市三原市が誕生しました。

広島県の中央東部に位置し、面積は471.51km<sup>2</sup>で、広島県の5.6%を占めています。



### 人口・世帯数

総人口 88,527人

男42,608人 女45,919人

世帯数 43,290世帯

令和5年5月31日現在

### (2) 交通体系

山陽自動車道と国道2号・185号及び主要地方道三原東城線などにより、地域内外を連絡する格子状の骨格道路網が形成され、公共交通機関としては、JR三原駅をターミナルとするバスネットワークが形成されているほか、JR山陽新幹線とJR山陽本線・呉線による鉄道網が形成されています。

また、三原港と須波港を中心とした、瀬戸内海島しょ部との航路網も充実しています。

三原市の大きな特徴として、中国・四国地方の拠点空港に位置付けられている広島空港を擁しています。同空港へのアクセスは、リムジンバスや高速バスの利用を主体とする自動車交通アクセスにより、県内にとどまらず岡山・今治方面とも連絡されています。

### (3) 歴史

鎌倉時代から戦国時代にかけては、小早川氏が台頭し、小早川隆景公の時代に三原城が築城され、城下町として繁栄しました。

明治時代以降は、帝人や三菱重工などの製造業による大工場の立地により近代工業都市として発展しました。

## 2 対象地区（本町地区）の概要

### (1) 位置

本業務の対象地は、本市の中心市街地のうち北側に位置し、山陽新幹線や山陽本線などのJR三原駅に近接している。

また、対象地は、本市が地域住民とともに『魅力あるまちなみづくり事業』を推進している「本町地区」内にあり、特に対象地は駅から100m程度の位置にある。

### 【本町地区及び対象地の位置図】



## (2) 本町地区の特徴・課題

本町地区は、小早川隆景公に由来する三原城址を中心としたお寺や神社が点在し、旧西国街道が東西に走る古い街並みを有しており、本市の中心市街地北側のゾーンであるとともに、JR 三原駅（山陽新幹線駅・山陽本線駅・呉線駅）に隣接するなど、非常に利便性が高いエリアに位置する。

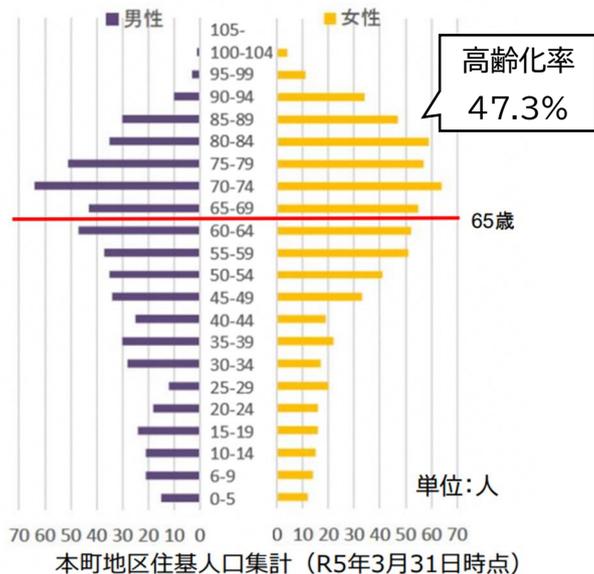
一方で、その立地のポテンシャルに相反して、古い街並みによる狭あいな道路が一因として空き家の増加や少子高齢化が急速に進展している。

その中で、本町地区人口は令和5年度末では1,243人（本市人口88,617）であるが、特に高齢化率が47.3%となっており、本市の高齢化率36.0%を大幅に上回っている状況である。

### 【本町地区の道路・区域の状況】



### 【本町地区の年代別人口】



### 【本町地区の地域活動】



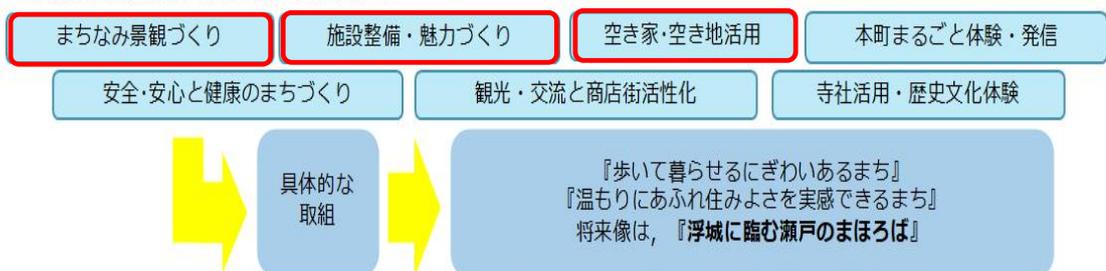
### (3) 本町地区における魅力あるまちなみづくり事業について

本町地区においては、令和3年度に地域住民で構成する「西国街道・本町地区まちなみづくり協議会」が設立され、まちなみづくりの基本ルールとなる「まちなみづくりガイドライン」が作成され、これまで地域と市が連携し、景観形成や空き家・空き地対策などの地域活性化や地域課題への対応に向けたソフト面での取組をはじめ、道路美装化・電線類地中化などハード面での環境整備に取り組んでいる。

#### 【西国街道・本町地区魅力あるまちなみづくり事業のあゆみ】

- 平成29年9月  
広島県魅力ある「まちなみづくり」支援事業のモデル地区に選定  
・にぎわいのある街道の再生を図る。市と地域住民協働でのまちなみづくりがスタート
- 平成30年10月～令和元年11月  
本町地区の住民や商店街等によりワークショップを開催（計6回 参加人数延126人）
- 令和2年1月  
ワークショップメンバーにより「私たちの提案※1」を作成され、市長へ提出
- 令和2年3月  
提案を受け、三原市において「本町地区まちなみづくり基本方針※2」を策定  
・概ね10年以内実施すべき市の取組についての方針を掲載
- 令和2年6月  
ワークショップメンバーを中心に「本町地区まちなみづくり協議会」が設立
- 令和3年8月  
まちなみづくり協議会により「西国街道・本町地区まちなみづくりガイドライン※3」を策定
- 令和4年3月  
市により「街なみ整備計画」及び「街なみ整備方針」を作成し、事業を促進
- 令和4年8～令和5年3月  
道路美装化・電線類地中化に向けた地域住民とのワークショップ、住民説明会の開催

#### ※1 「私たちの提案」7つのプロジェクト



※2 本町通り(西国街道)将来イメージ

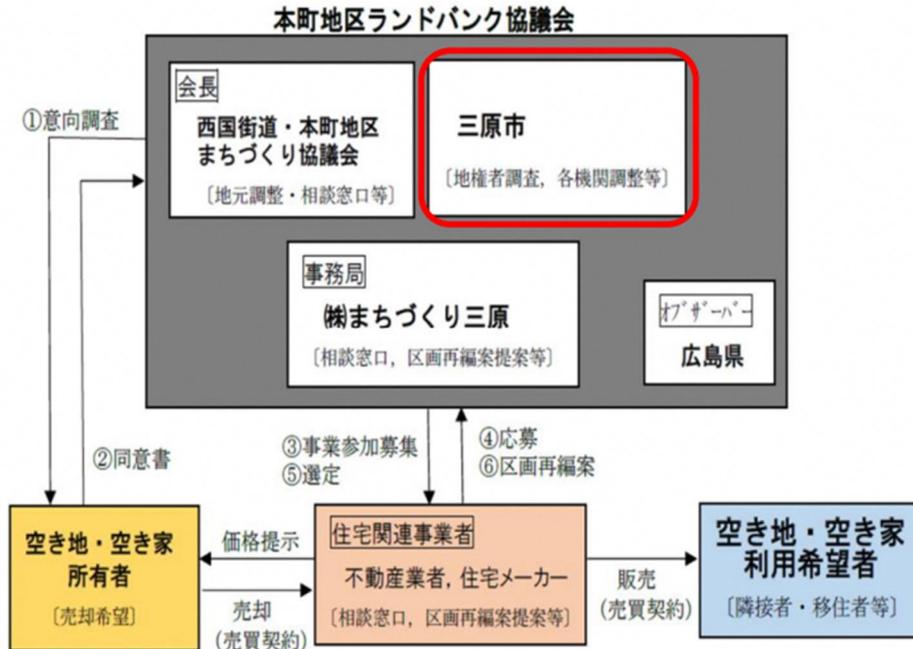


※3 まちなみづくりガイドライン

#### (4) 本町地区における広島型ランドバンク事業の取組について

本町地区では、まちづくり協議会、(株)まちづくり三原、県、市の4者で令和4年10月に本町地区ランドバンク協議会を設立している。これまで複数の候補地を選定した上で、優先する6箇所を絞り込み取り組んでいる。

#### 【本町地区ランドバンク協議会の体制イメージ】



#### 【本町地区ランドバンク協議会における役割】

構成主体	役職	役割
西国街道・本町地区まちづくり協議会	会長	地元調整、相談窓口、不動産所有者への意向調査等
(株)まちづくり三原	事務局	相談窓口、区画再編案提案等 司法書士、土地家屋調査士等と連携
三原市 (都市開発課)		地権者調査、関係機関調整等
広島県 (都市計画課)	ワザバー	取組への助言や指導

#### 市で行っている事務

- 登記簿や空き家課税情報などを調査
- 所有者・関係者への連絡 (文書・電話等)
- 協議会内での情報共有、役割確認
- 庁内関係課への諸条件等の確認
- 本町地区まちづくり協議会、(株)まちづくり三原が行う業務のフォロー

など

### 3 本業務に至る背景

本町地区は、前述のとおり古い街並みで狭あい道路が多いことや少子高齢化の進展などが複合的に影響し、空き家・空き地が年々増加していることから、現在地域と市が連携し空き家・空き地の解消・利活用に向けて取り組む中、また市域全体の課題でもあるが、特定空き家、危険空き家が増加傾向にある中、相続未登記や相続放棄の土地及び建物が散見され、所有者の探索に苦慮している。

一方で、国において昨今の法改正により、所有者不明土地をはじめ、登記、財産管理などの横断的な制度見直しが行われている。

これらの制度改正を受け、本市・本地区における課題解決の可能性を探る中で、本対象地における課題の解消に向けて適用できるものであった。

また、本町地区では地域と市が連携し、広島型ランドバンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）に取り組む中、地区内における複数のランドバンク候補地を選定し、本対象地も候補地としていたことから、本業務の取組と一体的にランドバンク事業の促進を期待している。

### 4 業務の目的

新たな所有者不明土地管理制度を活用し、管理不全の未利用土地及び建物を解消するとともに、解消後には広島型ランドバンク事業のスキームに沿った取組により市場性のあるストックを生み出し、未利用土地及び建物の利活用を促進する。

また、本業務の推進をきっかけに、市中心市街地を対象エリアとす「所有者不明土地対策計画」の策定及び「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定に取り組む。

### 5 業務の概要

#### (1) 現状

このたびの対象土地上にある建物は、本市において特定空き家と認定されている物件である上、相続権を有する全員が相続放棄され所有者不明の土地及び建物となっており、近隣住民の環境改善のためにもここ数年の課題として早急な除却が求められている。

また、当該土地及び隣接の土地も含めた二つの土地については、背後に普通河川と前方は住宅があり、無道路地となっており、利活用が困難な状態にある。

## (2) 課題

対象土地は相続放棄地であるため、土地利用には財産管理人制度を活用した整理が必要である。

また、隣接の土地とともに無道路地のため、利活用が困難となっている対象土地や隣接土地を活かすためには、他の隣接する土地との一体利用が必要となる。

さらに、対象土地の被相続人が所有する土地が他にあり、その土地について周辺の土地関係者との解決すべき課題を抱えており、現行の相続財産管理人制度では短期間の課題解決が困難な状況にある。

## (3) 取組内容

上記の現状及び課題の解決に向けて、本モデル調査の業務において、新たな所有者不明土地管理人制度を活用し、所有者不明土地となっている対象土地及び建物（特定空き家）について財産管理人をたてた上で、隣接の土地所有者へ無償譲渡（特定空き家の解体費用が資産額を上回り、負の資産となるため）する。

モデル調査における業務としてはこの無償譲渡契約までであるが、最終の目的である土地の利活用に向けて、本業務と並行に広島型ランドバンク事業のスキームに沿い、隣接の未利用土地の所有者と調整を図る。

なお、ここでいう新たな財産管理人制度とは、制度改定前における管理では「人単位」のみであったが、制度改正により「対象の不動産単位」においても、市長が地方裁判所へ申し立てることができることとなったものであり、本業務においても早期の課題解決に向けて着手できたことは大きなきっかけとなった。

## (4) 連携する民間団体

団体名	本業務における主な役割
本町地区ランドバンク協議会	ランドバンク事業のとりまとめ
(株)まちづくり三原	所有者不明土地建物管理人及び市とのランドバンク事業に向けた連携・調整
西国街道・本町地区まちづくり協議会	周辺土地建物所有者との調整

## (5) 取組の特徴

### ① 新たな所有者不明土地管理人制度の活用（令和5年4月施行）

法改正により令和5年4月に施行された新たな所有者不明土地管理人制度では、「人単位」から個別の「不動産単位」による管理ができる仕組みが追加され、本取組箇所にて特化して進めることできるため活用しており、管理不全の空き家・空き地の早期解消・利活用が可能となる。

また、通常、当該管理人制度では、地方裁判所が管理人を選任し、地方裁判所が予納金の中で管理人業務を進めるが、期間の制約もあることから、管理命令を請求した市が地方裁判所の選任する管理人と直接管理人業務委託契約を締結し実施している。

【法改正の条文】

・所有者不明土地法 42 条 2 項（所有者不明土地の管理に関する民法の特例）

地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 2 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

・民法第 264 条の 2

裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第 4 項に規定する所有者不明土地管理人をいう。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

②広島型ランドバンク事業による土地の利活用

令和 3 年度に広島県が広島型ランドバンク事業のモデル地区として本町地区を指定され、令和 4 年度には地域団体と行政による本町地区ランドバンク協議会を設立し、これまで候補地の選定や地権者・関係者の調査、協力依頼など行っている。

その中で、本業務の取組箇所が、ランドバンクの候補地でもあったため、本業務の取組とあわせて、ランドバンク事業としての取組も進めている。

③所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定及び所有者不明土地対策計画の策定に向けた取組

本業務の取組を進める中で、『三原市中心市街地活性化基本計画』区域を対象とする対策計画の策定や対象地内で活動する推進法人の指定に向けた検討を進めている。

現在、推進法人として、本市のまちづくりを牽引している「㈱まちづくり三原」が参画希望を持っており、また指定後の具体的な活動としては、市、地域住民、士業を取りまとめ役や、土地利活用のコーディネート等想定している。

## (6) 取組箇所のイメージ

本業務における取組箇所のイメージを次のとおり黄線で囲っており、対象土地はAとし、隣接土地Bの所有者へ無償譲渡する。Aは全員が相続放棄している所有者不明土地であり、その土地上の建物は特定空き家となっている。

加えて、A及びBの土地は無道路地であるため、接道となる下側の土地Cの購入を土地Bの所有者が進め、一広島型ランドバンク事業として一体的な土地により利活用を促進する。



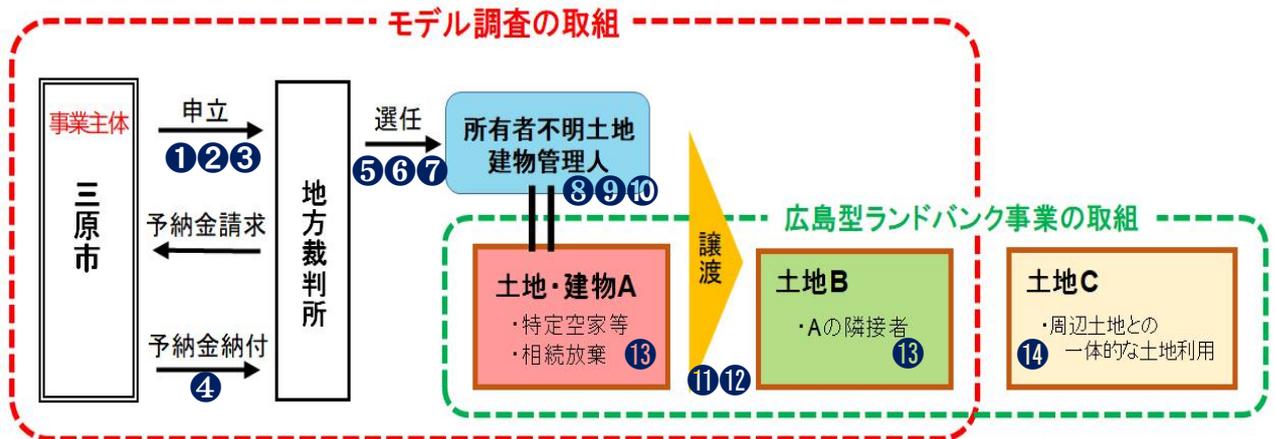
## (7) 期待する効果

所有者不明となった管理不全土地・建物への取組により、課題となっている地域住民の生活環境の改善とともに、未利用ストックを解消することにより中心市街地活性化の促進に寄与することを期待する。

## 6 業務フロー

本業務では、本市が所有者不明土地及び建物管理人を地方裁判所へ申し立て、管理人の選任後、市が管理人業務を司法書士へ委託し、管理人と隣接土地所有者との間で無償譲渡契約を締結することであり、そのフローを次のとおり示す。

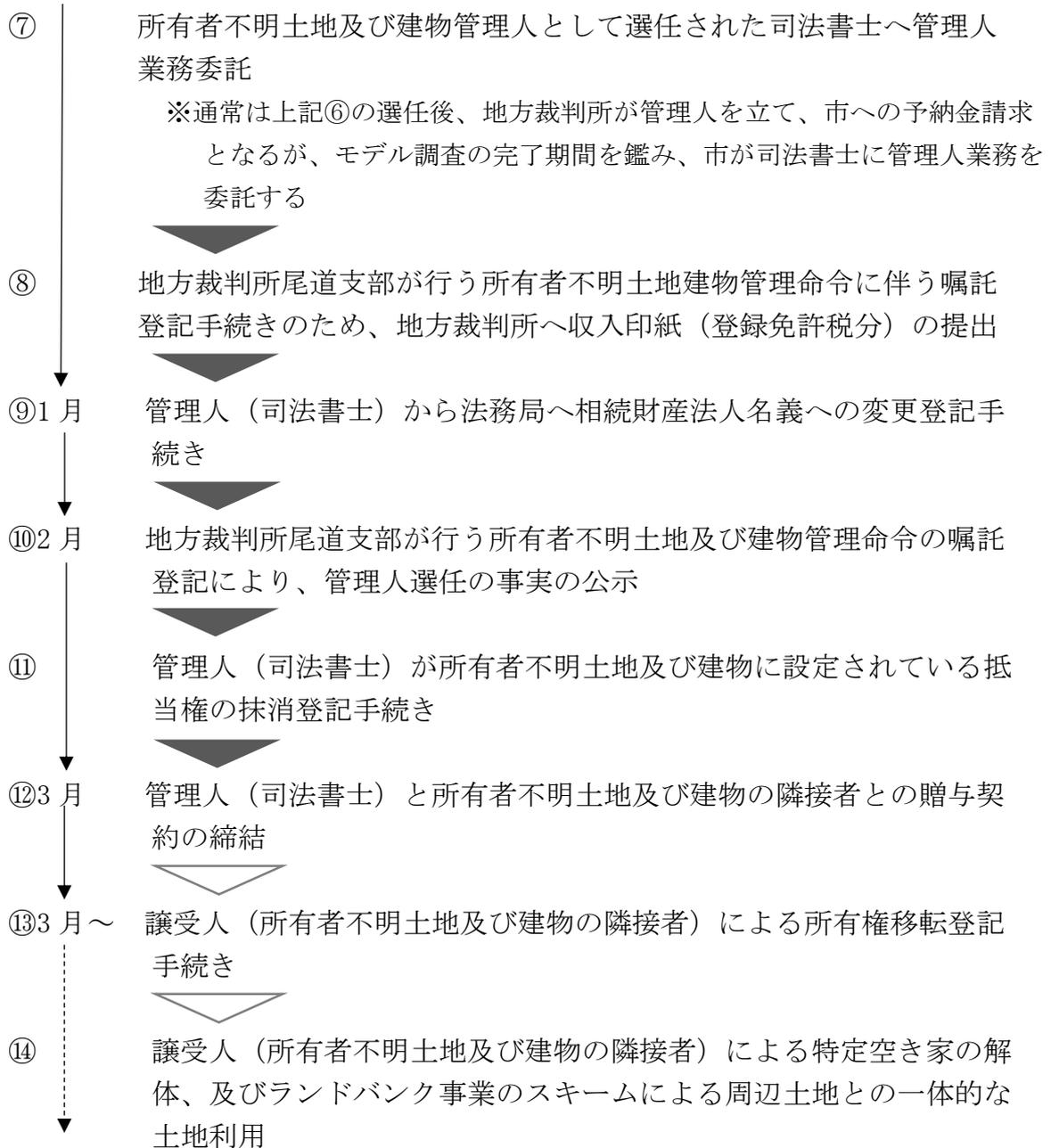
加えて、本業務と並行して、対象地と隣接地とを一体的に利活用できるよう広島型ランドバンク事業のスキームに沿った取り組みのフローも示している。



## 7 業務工程

前項の業務フローの業務工程を次のとおり示す。なお、参考として各業務工程の番号を前項のフローに示している。

- ①9月 市と地方裁判所及び司法書士（管理人予定者）との事前調整
- ② 市と司法書士との所有者不明土地建物管理命令申立書作成の業務委託
- ③ 市から地方裁判所へ所有者不明土地及び建物管理命令申立書の提出  
※手続きに係る収入印紙、切手の提出含む
- ④10月 市から地方裁判所へ非訟予納金として保管金の納付
- ⑤ 地方裁判所において公告（12月15日まで）  
※所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告
- ⑥12月 地方裁判所から市長へ所有者不明土地及び建物管理命令決定通知及び管理人の選任



## 8 業務内容まとめ

- R5. 9. 6 管理命令申立書の作成業務を司法書士へ委託契約
- R5. 9 債権者及び法務局登記官と抵当権抹消登記について事前協議
- R5. 9. 14 地方裁判所へ管理命令申立書、収入印紙・切手を提出
- R5. 10. 10 地方裁判所へ非訟予納金（官報公告料分）として保管金を納付
- R5. 10. 24 地方裁判所において官報により公告（公告期間 12 月 15 日まで）
- R5. 12. 19 地方裁判所から管理命令決定通知により、管理人に司法書士を選任
- R5. 12. 22 管理人業務を地方裁判所から選任された司法書士へ委託契約
- R5. 12. 27 地方裁判所へ嘱託登記の登録免許税として収入印紙を提出
- R6. 1. 15 司法書士により法務局への相続財産法人名義への変更登記の完了
- R6. 2. 2 地方裁判所の管理命令嘱託登記により管理人選任の事実の公示
- R6. 2. 16 抵当権抹消登記の完了
- R6. 3. 7 司法書士と所有者不明土地建物の隣接者との贈与契約

## 9 詳細な業務内容

### (1) 令和 5 年 9 月 6 日

#### ア 内容

所有者不明土地及び建物管理命令申立書の作成業務について司法書士へ業務委託契約を締結した。

#### イ 業務委託の概要

##### ①委託内容

受注者は、所有者不明土地及び建物管理命令申立書を作成し、管理人候補者となる。予納金額（報酬と諸費用の合計）については、管理人報酬は 165,000 円、諸費用は地方裁判所が指定する額を基準として地方裁判所と事前協議の上、三原市が地方裁判所へ予納するものとする。

##### ②委託の相手方を選定した理由

当該司法書士への委託については、申立て予定の土地及び建物に関して、過年度に本市の相続確認業務を受託している司法書士であり、本件について精通していることから一者見積もりの随意契約により、契約の相手方として選定した。（地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号、三原市契約規則第 26 条）

##### ③業務期間

令和 5 年 9 月 5 日から令和 6 年 2 月 29 日まで

#### ④委託費

55,000 円

※契約金額の適性判断基準として、空き家対策の所管課と広島県司法書士会との間で、空家法に基づく指導対象者等を特定するための業務委託契約の中で、本業務の管理人申立と類似する相続財産清算人申立書作成業務の委託単価が 55,000 円であるため。

#### ウ 問題となった点

特になし

#### エ 工夫した点

契約予定の司法書士と事前に十分な打ち合わせを行った。

### (2) 令和 5 年 9 月

#### ア 内容

対象地に係る土地及び建物に根抵当権及び仮登記が設定されていたため、債権者及び法務局登記官と抹消登記について事前協議を実施した。

#### イ 問題となった点

抹消登記の額については、他の案件での相場であることなど参考とした。

#### ウ 工夫した点

抵当権債権者と事前協議を十分行い、理解を得た上で進めた。

### (3) 令和 5 年 9 月 14 日

#### ア 内容

広島地方裁判所尾道支部へ所有者不明土地及び建物管理命令申立書及び申立の手続き上必要となる収入印紙及び切手を提出した。

#### イ 支払

所有者不明土地財産管理人申立てに係る収入印紙 2,000 円分及び切手 8,000 円分を郵便局で購入した。

#### ウ 問題となったこと

広島地方裁判所尾道支部にとって所有者不明土地管理制度の管理命令申立が初の事例であったため、支部との調整に 3 か月の時間を要した。

#### エ 工夫した点

裁判所からの助言を受けて、一般的な手続き（広島地方裁判所への予納金を基にし、管理人への報酬等を支払う方法）ではなく、市が契約する司法書士等の管理人へ直接報酬等を支払う方法（業務委託）を採用し、管理期間の短縮を図った。

そのことから、管理人業務委託の相手方として予定している司法書士と広島地方裁判所尾道支部との事前確認を十分行った。

**(4) 令和5年10月10日**

ア 内容

広島地方裁判所へ非訟予納金（官報公告料分）として保管金を納付した。

イ 支払

所有者不明土地財産管理人申立てに係る予納金 10,424 円を支出した。

ウ 問題となったこと

事例が少ないことから、わずかであるが地方裁判所からの予納金額の算出に時間がかかった。

エ 工夫した点

早期納付するため、会計部署や事務手続きの事前確認を行った。

**(5) 令和5年10月24日**

ア 内容

広島地方裁判所において、官報への掲載を公告〔官報第 1088 号「令和5年（チ）第 1 号」〕を発出され、所有者不明土地及び建物管理命令に関する異議の催告が行われた。

イ 問題となったこと

特になし

ウ 工夫した点

地方裁判所との事前調整を十分に行ったことで、公告の発出が短期間で可能となった。

**(6) 令和5年12月19日**

ア 内容

広島地方裁判所尾道支部から三原市長へ所有者不明土地及び建物管理命令申立に対する管理命令決定が通知され、管理人として広島地方裁判所と事前打ち合わせをしていた司法書士が選任（手続き費用は各自負担）された。

対象物件：宅地 地積 88.62 m<sup>2</sup>

居宅 木造瓦葺 2 階建 床面積 1 階 23.14 m<sup>2</sup>、2 階 16.52 m<sup>2</sup>

イ 問題となったこと

特になし

ウ 工夫した点

地方裁判所との事前調整を十分に行ったことで、管理命令通知が早期に可能となった。

(7) 令和5年12月22日

ア 内容

所有者不明土地及び建物管理人として選任された司法書士へ管理人業務を委託した。

①委託内容

受注者は、対象とする土地及び建物の所有権を譲受希望者へ譲渡するため、次の2点の業務を行う。

1点目は、業務に必要な事項について広島地方裁判所尾道支部と協議を行い、権限を越える行為については裁判所の許可を得る。

2点目は、対象とする不動産に設定されている所有権以外の権利に関する事項について、権利者の承諾を得た上で抹消登記を行う。

②委託の相手方を選定した理由

当該司法書士への委託については、所有者不明土地及び建物管理命令申立書作成を業務委託した司法書士であり、本件について精通していることから一者見積もりの随意契約により、契約の相手方として選定した。

(地方自治法施行令第167条の2第1項第1号、三原市契約規則第26条)

③業務期間

令和5年12月22日から令和6年3月8日まで

④委託費

315,000円

※管理人費用の適正については、地方裁判所における予納金額と同様であり、抵当権抹消費用は相手方との交渉による額であることや相場であることから認めている。

ウ 問題となった点

特になし

エ 工夫した点

早期着手完了させるため、地裁からの管理命令通知後、速やかに管理人業務を委託した。

(8) 令和5年12月27日

ア 内容

広島地方裁判所尾道支部が行う所有者不明土地及び建物管理命令に伴う嘱託登記手続きのため、広島地方裁判所へ登録免許税として収入印紙を提出した。

イ 支払

嘱託登記に係る登録免許税として、郵便局で収入印紙12,900円分を購入した。

ウ 問題となった点

特になし

エ 工夫した点

特になし

**(9) 令和6年1月15日**

ア 内容

管理人である司法書士が法務局へ相続財産法人名義への変更登記手続きが完了した。

イ 問題となった点

特になし

ウ 工夫した点

地方裁判所との事前調整を十分行ったことで、地方裁判所における早期の登記手続きが実施された。

**(10) 令和6年2月5日**

ア 内容

広島地方裁判所尾道支部による所有者不明土地及び建物管理命令の嘱託登記により、管理人選任の事実を公示された。

イ 問題となった点

特になし

ウ 工夫した点

地方裁判所との事前調整を十分行ったことで、地方裁判所における管理命令の登記手続きが速やかに実施され、早期に公示が行われた。

**(11) 令和6年2月16日**

ア 内容

所有者不明土地及び建物に設定されている抵当権の抹消登記手続きが完了した。

イ 問題となった点

特になし

ウ 工夫した点

管理人（司法書士）との事前調整を十分行ったことで、抹消登記の完了が早期にできた。

## (12) 令和6年3月7日

### ア 内容

地方裁判所から管理人の権限外である契約の許可を得て、あわせて管理人（司法書士）が所有者不明土地及び建物の隣接者と対象地の贈与契約を締結し、本業務の全てが完了した。

### イ 問題となった点

地方裁判所における契約の許可が完了期限に間に合わないかもしれないことも見込まれた（最終的には期限内で完了できた）。

### ウ 工夫した点

地方裁判所及び管理人（司法書士）との事前調整を十分行ったことで、贈与契約までのすべての業務が期間内で完了できた。

## 10 本業務に関連した取組

### (1) 特定空き家の解消

#### ア 背景・課題

本業務の対象地にある建物は、空き家対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する特定空き家であり、当該不動産は法定相続人全員が相続放棄申述を行ったため、管理不全状態が継続し、崩壊や崩落により周辺住民に危害が及ぶ可能性があり、本市にとって数年来の課題であった。

特定空き家の被相続人は、市内の他地域へも土地を所有しているが、その土地は周辺関係者との課題があり、容易に解決できない状態にあるため、従来の人単位による管理制度の場合は本業務の対象地も整理が困難な状況であった。

#### イ 本業務との関わりと取組内容

本業務では相続放棄による所有者不明土地に対して、所有者不明土地建物管理人を申し立て、隣接の土地所有者へ無償譲渡（建物の評価額と解体費用を比較すると負の資産となるため）することとしている。

そのことから、特定空き家がある所有者不明土地を本業務により土地及び建物とも無償譲渡を受け、譲り受けた隣接者が特定空き家を解体した上で、滅失登記を手続きすることとしている。

### (2) 広島型ランドバンク事業の取組

#### ア 背景・課題

本町地区では、令和3年度に広島県からランドバンク事業のモデル地区に指定され、令和4年度には本町地区ランドバンク協議会を設立し、これまで地域団体と行政とが一体となり取り組んでいる。

特に狭あい道路や無接道の多い本町地区においては、狭あい道路等が一

因として空き家・空き地が増加していることや、少子高齢化が進んでいることから、地域の良好なまちなみや生活環境を保全していくためには、ランドバンク事業をはじめとする、空き家・空き地などの利活用に取り組むことが求められている。

#### イ 本業務との関わりと取組内容

本業務では対象地をランドバンク事業の候補地としていたことから、所有者不明土地建物における管理制度の整理とあわせて、ランドバンク事業により周辺土地との一体的な土地利用を進めることとしている。

### (3) 所有者不明土地対策計画の作成

#### ア 背景・課題

法改正により令和4年11月施行で所有者不明土地対策計画の作成が可能となったことを受け、本町地区ランドバンク協議会において対策計画の作成に関心が高まってきたことを受け、庁内で検討する中で中心市街地と本町地区を対象として市において作成する方向性を出したところである。

現在、対策計画の原案を作成したところであり、令和6年4月施行に向けて庁内の調整を図っている。

#### イ 本業務との関わりと取組内容

本業務と対策計画は直接関係していないが、対策計画の条文の検討にあたって、本業務を進める中で感じた低未利用土地の管理や発生抑制、庁内関係部署との連携・体制づくり、推進法人の指定の検討などについて寄与している。

### (4) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定

#### ア 背景・課題

上記(3)の対策計画同様に、本町地区ランドバンク協議会において推進法人の指定に関心が高まり、構成員である(株)まちづくり三原が中心市街地や本町地区をフィールドに取り組みたい意向を受け、対策計画とあわせて推進法人の指定についても公募する方向性を出したところである。

現在、対策計画の作成をあわせて、公募の準備に取り掛かるところである。

#### イ 本業務との関わりと取組内容

対策計画同様に本業務と直接関係していないが、推進法人の活動を希望している(株)まちづくり三原は本業務に連携して取り組む中、本業務において広島型ランドバンク事業のスキームに沿った土地の利活用を図るところであるため、地権者や不動産事業者等との調整、地利活用の検討など取組過程で生じる作業を経験し、推進法人として活動する土台作りができた。

## 1 1 業務の成果

### (1) 期待する効果（10 ページ再掲）

本業務の取組にあたっては、所有者不明となった管理不全土地・建物への取組により、課題となっている地域住民の生活環境の改善とともに、未利用ストックを解消することにより中心市街地活性化の促進に寄与する効果があるものと期待していた。

### (2) 業務の成果

#### ア 作業の把握

従来 of 財産管理人制度では人単位での整理となり時間を要するため、目前の課題解消までの道のは長かったが、今後は新たな所有者不明土地及び建物管理制度を活用することで課題解決を早期に行うことができるため、積極的に制度を活用していくべきと考える。

そこで、本業務における取組で得た経験により、今後同様の課題が生じた際、スケジュールや費用、留意事項などの参考事例として目安となるため、解決する手法の一つとして選択しやすくなり、短期間での課題の解消が図れると期待する。

本業務における具体的な内容としては、市からの申出による所有者不明土地及び建物管理命令の発出手続きや、土地の処分を目的とした所有者不明土地及び建物管理人の選任の実施について、実績を持つことができた。

特に、本業務において管理期間の短縮を図るため、地方裁判所や管理人（司法書士）と申立内容等の事前調整を十分に行ったことや、管理人となる司法書士と市が直接業務委託契約を締結することが有効であったと感じる。

#### イ 特定空き家の解消

前項でも触れたが、本市の顔となる中心市街地において崩壊・崩落の危険性やまちなみへの阻害のため、本市にとって数年来の課題であった特定空き家が、新たな制度の活用により、早期着手することができ、残りは譲り受けた隣接者による特定空き家の解体と滅失登記すればよい段階まで短期間で進めることができた。

#### ウ ランドバンク事業の促進

前項でも触れたが、本町地区では地域課題である空き家・空き地の解消及び利活用に向けて、地域と行政が一体となり積極的に取り組んでいるところであり、ランドバンク事業の候補地でもあった対象地の課題の一つを本業務により解決できたため、今後ランドバンク事業として土地利用ができる可能性が高まった。

## エ 対策計画の作成及び推進法人の指定に向けて

本業務により、短期間で所有者不明土地を整理できた実績を踏まえ、今後同様の案件が生じた場合においても着手しやすい環境が整ったことから、地域福利増進事業など所有者不明土地対策計画の積極的な活用に向けて、意識の醸成が図ることができた。

また、利用円滑化推進法人についても、(株)まちづくり三原が本業務に携わる中で、手続きのながれやスキームを経験でき、今後の空き家・空き地の解消及び利活用に向けて、市の補完的な役割も含めて力を備えることができた。

### 1.2 支出状況

日付	内容	金額	支払先
9月5日	管理命令申立書作成業務委託費	55,000円	司法書士 椋山正宣
9月6日	管理命令申立に係る収入印紙	2,000円	三原宮沖郵便局
9月6日	管理命令申立に係る切手	6,000円	三原宮沖郵便局
10月5日	管理命令申立に係る予納金	10,424円	広島地方裁判所
12月22日	管理人業務委託費	315,000円	司法書士 椋山正宣
12月28日	管理命令嘱託登記に係る収入印紙	12,900円	三原宮沖郵便局
計		401,324円	

### 1.3 業務の課題

本業務を終えて課題と感じた点は、地方裁判所の各手続きについて一定の時間・期間を要するため、モデル調査の完了期限に支障をきたす可能性があった。

そのことから、管理人となる司法書士及び地方裁判所と密に連携をとり、完了までのスケジュールと必要な手続きの確認を把握・理解した上で取り組む必要がある。

### 1.4 分析・提言等

市街地内にある所有者不明の空き地・空き家は市場性があることから、行政がまちづくりとして地域とともに主体的に取り組む必要がある。

また、ランドバンク事業において、一体的な土地利用を図った地権者への税の優遇措置などの検討を期待する。

所有者不明土地利用円滑化等推進法人は公募することとなるが、多数の応募があった場合の指定の考え方について整理が必要である。